

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 44002/1986

"Agricola Tavernelle S.r.l."

Curatore Fallimentare Avv. Luca Valvo

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASINCRONA

Il sottoscritto Notaio dott. Fabio Orlandi con studio in Roma Via Ludovisi n.35 delegato alla vendita immobiliare del fallimento in epigrafe n. 44002/1986

PREMESSO

- che con decreto, ex artt. 41 e 104-ter legge fallimentare, il giudice delegato al fallimento ha autorizzato il curatore fallimentare ad esperire la procedura competitiva ex art. 107 legge fallimentare nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)
- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica nella forma asincrona (D.M. 32/2015 art. 25)

AVVISA

che il giorno **29 gennaio 2025 alle ore 15:00** si darà luogo alla vendita telematica dei lotti immobiliari sotto descritti, alle condizioni e modalità di seguito indicate e per **24 ore** dal termine delle operazioni per l'esame delle offerte avrà luogo la gara.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per i lotti come di seguito indicati, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

DESCRIZIONE DEI LOTTI POSTI IN VENDITA

Lotto 101

Locale ad uso artigianale della superficie di mq 264 (duecento sessantaquattro) con ufficio e due bagni, con quota di comproprietà della corte comune di pertinenza (diritti pari al 40%), sito in **Roma (RM)**, in Via Busachi n. 172.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **2035**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 569, Reddito Dominicale Euro 4,28, Reddito Agrario Euro 1,91

. particella **2036**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 431, Reddito Dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario Euro 1,45

Disponibilità del bene: Occupato sine titolo

al valore d'asta di Euro **102.375,00** (centoduemilatrecentosettantacinque virgola zero zero) oltre Euro **11.376,00** (undicimilatrecentosettantasei virgola zero zero) riferiti alla corte comune per un prezzo base totale pari a Euro **113.751,00** (centotredicimila settecentocinquantuno virgola zero zero).

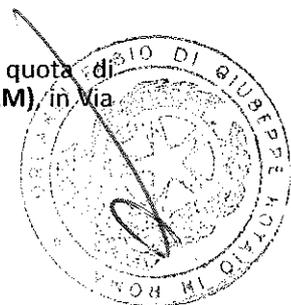
Offerta minima Euro 85.313,25 (ottantacinquemilatrecentotredici virgola venticinque) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cautione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro **2.500,00** (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 102

Box auto della superficie di mq 24,30 (ventiquattro virgola trenta), con quota di comproprietà della corte comune di pertinenza (diritti pari al 10%), sito in **Roma (RM)**, in Via Busachi n. 172.



La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **2035**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 569, Reddito Dominicale Euro 4,28, Reddito Agrario Euro 1,91

. particella **2036**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 431, Reddito Dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario Euro 1,45

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro **4.556,25 (quattromilacinquecentocinquantasei virgola venticinque) oltre Euro 2.844,00 (duemilaottocentoquarantaquattro virgola zero zero) riferiti alla corte comune per un prezzo base totale pari a Euro 7.400,25 (settemilaquattrocento virgola venticinque).**

Offerta minima Euro 5.550,19 (cinquemilacinquecentocinquanta virgola diciannove) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro **500,00 (cinquecento virgola zero zero).**

Lotto 103

Box auto della superficie di mq 20,40 (venti virgola quaranta), con quota di comproprietà della corte comune di pertinenza (diritti pari al 10%), sito in **Roma (RM)**, in Via Busachi n. 172.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **2035**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 569, Reddito Dominicale Euro 4,28, Reddito Agrario Euro 1,91

. particella **2036**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 431, Reddito Dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario Euro 1,45

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro **3.825,28 (tremilaottocentoventicinque virgola ventotto) oltre Euro 2.844,00 (duemilaottocentoquarantaquattro virgola zero zero) riferiti alla corte comune per un prezzo base totale pari a Euro 6.669,28 (seimilaseicentosessantannove virgola ventotto).**

Offerta minima Euro 5.001,96 (cinquemilauno virgola novantasei) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro **500,00 (cinquecento virgola zero zero).**

Lotto 104

Appartamento ad uso abitazione sito al piano primo composto da portico e ingresso al piano terra, vano scale, locale accessorio, corridoio, soggiorno, cucina, bagno, due camere, balcone, terrazzo con locale tecnico e veranda, con quota di comproprietà della corte comune di pertinenza (diritti pari al 40%), sito in **Roma (RM)**, in Via Busachi n. 172.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **2035**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 569, Reddito Dominicale Euro 4,28, Reddito Agrario Euro 1,91

. particella **2036**, qualità seminativo, classe 4, superficie mq 431, Reddito Dominicale Euro 3,24, Reddito Agrario Euro 1,45

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro **109.125,00 (centonovemilacentoventicinque virgola zero zero) oltre Euro 11.376,00 (undicimilatrecentosettantasei virgola zero zero) riferiti alla corte comune per un prezzo base totale pari a Euro 120.501,00 (centoventimilacinquecentouno virgola zero zero).**

Offerta minima Euro 90.375,75 (novantamilatrecentosettantacinque virgola settantacinque) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro **2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).**

Lotto 200

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio **1018**, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la

. particella **3689**, seminativo cl. 4, ha 00.19.44, r.d. Euro 14,61, r.a. Euro 6,53

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 98.437,50 (novantottomilaquattrocentotrentasette virgola cinquanta)

Offerta minima: Euro 73.828,13 (settantatremilaottocentoventotto virgola tredici) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 300

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 1018, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la . particella 678, seminativo cl. 4, ha 00.12.50, r.d. Euro 9,39, r.a. Euro 4,20;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 63.000,00 (sessantatremila virgola zero zero).

Offerta minima: Euro 47.250,00 (quarantasettemiladuecentocinquanta virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 400

Appezamenti di terreno identificati al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 1018, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con le particelle

. 3722, seminativo cl. 4, ha 01.27.96, r.d. Euro 96,15, r.a. Euro 42,96;

. 3723, seminativo cl. 4, ha 00.13.44, r.d. Euro 10,10, r.a. Euro 4,51;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro: 129.346,87 (centoventinovemilatrecentoquarantasei virgola ottantasette).

Offerta minima: Euro 97.010,15 (novantasettemiladieci virgola quindici) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 501

Locale garage della superficie di mq 59 (cinquantanove), posto al piano seminterrato, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio 1018:

. particella 785, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 52.087,50 (cinquantaduemilaottantasette virgola cinquanta).

Offerta minima Euro 39.065,63 (trentanovemilasessantacinque virgola sessantatre).

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 502

Locale con destinazione deposito della superficie di mq 400 (quattrocento) posto al piano seminterrato, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni, sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio 1018:

particella 785, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 98.310,94 (novantottomilatrecentodieci virgola novantaquattro).

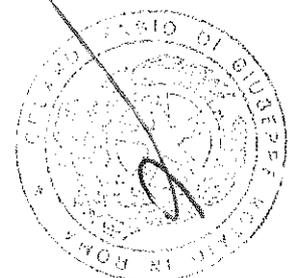
Offerta minima Euro 73.733,21 (settantatremilasettecentotrentatre virgola ventuno) pari

al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 504



Appartamento ad uso abitazione di circa mq. 130 (centotrenta) oltre accessori sito al piano primo, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni, sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **785**, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 150.300,00 (centocinquantamilatrecento virgola zero zero).

Offerta minima Euro 112.725,00 (centododicimilasettecentoventicinque virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).**

Lotto 505

Appartamento ad uso abitazione di circa mq. 126 (centoventisei) oltre accessori sito al piano primo, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni, sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **785**, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 146.700,00 (centoquarantaseimilasettecento virgola zero zero).

Offerta minima Euro 110.025,00 (centodiecimilaventicinque virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).**

Lotto 506

Locale garage della superficie di mq 50 (cinquanta), posto al piano interrato, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni, sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **785**, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 33.468,75 (trentatremilaquattrocentosessantotto virgola settantacinque)

Offerta minima Euro 25.101,56 (venticinquemilacentouno virgola cinquantasei) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).**

Lotto 507

Locale esterno deposito attrezzi della superficie di mq 22 (ventidue), posto al terra, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni, sito in **Roma (RM)**, in Via Modolo snc angolo Via Esterzili snc.

La predetta unità immobiliare non risulta ancora censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma ma insiste su area censita al Catasto Terreni di Roma al foglio **1018**:

. particella **785**, seminativo cl. 4, ha 00.12.87, r.d. Euro 9,67, r.a. Euro 4,32;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 2.306,25 (duemilatrecentosei virgola venticinque)

Offerta minima Euro 1.729,69 (millesettecentoventinove virgola sessantanove) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad **Euro 500,00 (cinquecento virgola zero zero).**

Lotto 600

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio **1018**, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la particella:

. **3704**, seminativo cl. 4, ha 00.11.40, r.d. Euro 8,57, r.a. Euro 3,83;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro: 57.712,50 (cinquantasettemilasettecentododici virgola cinquanta);
Offerta minima: Euro 43.284,38 (quarantatremiladuecentottantaquattro virgola trentotto)

pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 800

Manufatti vari, e precisamente un locale tipo "stalla", una tettoia ed una serie di manufatti tipo "pollai", tutti in corso di costruzione, oltre ad una piccola abitazione, subalterno 8, ognuna con quota di comproprietà della corte comune di pertinenza, tutte site in Roma (RM), in Via Calasetta snc.

La predetta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1018, con la particella 3925:

- . sub 1, Via Calasetta snc p. T, bene comune non censibile;
- . sub 2, Via Calasetta snc p. T int. A, in corso di costruz.;
- . sub 3, Via Calasetta snc p. T int. B, in corso di costruz.;
- . sub 4, Via Calasetta snc p. T int. C, in corso di costruz.;
- . sub 5, Via Calasetta snc p. T int. D, in corso di costruz.;
- . sub 6, Via Calasetta snc p. T int. 1, in corso di costruz.;
- . sub 7, Via Calasetta snc p. T int. 2, in corso di costruz.;
- . sub 8, Via Calasetta snc p. T int. 3, z.c. 6, cat. A/2, cl. 5, vani 3,5, r.c. Euro 488,05 (piccola abitazione).

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta subalterno 8 Euro 59.211,00 (cinquantanovemiladuecentoundici virgola zero zero) e al valore d'asta subalterni 2, 3, 4, 5, 6, e 7 Euro 67.813,87 (sessantasettemilaottocentotredici virgola ottantasette) per un prezzo base totale pari a Euro 127.024,87 (centoventisettemilaventiquattro virgola ottantasette)

Offerta minima Euro 95.268,65 (novantacinquemiladuecentosessantotto virgola sessantacinque) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 c.p.c. eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1001

Locale magazzino sito in Roma (RM), Via Bitti n. 230-232, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale depositato in atti.

La predetta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1018 particella 729:

- . sub 2, Via Bitti, p. T, z.c. 6, cat. C/2, cl. 8, mq 78, r.c. Euro 269,90;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 30.768,75 (trentamilasettecentosessantotto virgola settantacinque)

Offerta minima Euro 23.076,56 (ventitremilasettantasei virgola cinquantasei) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1002

Locale magazzino sito in Roma (RM), Via Bitti n. 230-232, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni.

La predetta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1018 particella 729:

- . sub 3, Via Bitti, P. T, z.c. 6, cat. C/2, cl. 8, mq 96, r.c. Euro 332,18;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

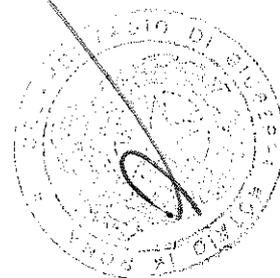
al valore d'asta di Euro 39.375,00 (trentanovemilatrecentosettantacinque virgola zero zero)

Offerta minima Euro 29.531,25 (ventinovemilacinquecentotrentuno virgola venticinque) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1003



Appartamento in corso di costruzione sito in Roma (RM), Via Bitti n. 230-232, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni.

La predetta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1018 particella 729:

. sub 4 parte, Via Bitti, p. 1, int. 1, z.c. 6, in corso di costruzione;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 91.462,50 (novantunomilaquattrocentosessantadue virgola cinquanta)

Offerta minima Euro 68.596,88 (sessantottomilacinquecentonovantasei virgola ottantotto) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1004

Appartamento in corso di costruzione sito in Roma (RM), Via Bitti n. 230-232, con quota di comproprietà su tutti gli eventuali beni comuni.

La predetta unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1018 particella 729:

. sub 4 parte, Via Bitti, p. 1, int. 1, z.c. 6, in corso di costruzione;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 91.462,50 (novantunomilaquattrocentosessantadue virgola cinquanta)

Offerta minima Euro 68.596,88 (sessantottomilacinquecentonovantasei virgola ottantotto) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1200

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 1018, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la particella:

. 856, seminativo cl. 4, ha 00.11.25, r.d. Euro 8,45, r.a. Euro 3,78;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 33.665,62 (trentatremilaseicentosessantacinque virgola sessantadue)

Offerta minima: Euro 25.249,22 (venticinquemiladuecentoquarantanove virgola ventidue) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1300

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 1018, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la particella:

. 34, seminativo cl. 4, ha 00.70.09, r.d. Euro 52,67, r.a. Euro 23,53.

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 48.000,00 (quarantottomila virgola zero zero)

Offerta minima: Euro 36.000,00 (trentaseimila virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1400

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio 1018, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la particella:

. 3767, seminativo cl. 4, ha 00.08.30, r.d. Euro 6,24, r.a. Euro 2,79;

Disponibilità del bene: *Occupato sine titulo*

al valore d'asta di Euro 42.018,75 (quarantaduemiladiciotto virgola settantacinque)

Offerta minima: Euro 31.514,06 (trentunomilacinquecentoquattordici virgola zero sei) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Lotto 1500

Appezamento di terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Roma, al foglio **1018**, in ditta a "SRL AGRICOLA TAVERNELLA" con sede in Roma, con la particella:

. 981, seminativo cl. 4, ha 00.10.00, r.d. Euro 7,51, r.a. Euro 3,36;

Disponibilità del bene: Occupato sine titulo

al valore d'asta di Euro 45.000,00 (quarantacinquemila virgola zero zero);

Offerta minima: Euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta virgola zero zero) pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.500,00 (duemilacinquecento virgola zero zero).

Tutti i suddetti beni risultano meglio descritti negli elaborati peritali depositati in atti.

Si precisa inoltre che le predette unità immobiliari (ad esclusione dei terreni) nonché le relative parti comuni dovranno essere debitamente censite e graficamente rappresentate presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma prima del rilascio del Decreto di Trasferimento del Giudice, a cura del fallimento e a totali spese dell'aggiudicatario, nel rispetto dei termini previsti dall'avviso di vendita.

Per tutti i beni si procederà al trasferimento mediante Decreto di Trasferimento del Giudice Delegato.

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

La gara si svolgerà nella modalità asincrona così come definita dall'art. 25 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in modalità telematica in un lasso temporale predeterminato e senza la simultanea connessione del giudice o del referente della procedura.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta. Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita "Fallco Aste".

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte telematiche si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore/commissario/delegato e/o dal gestore della vendita "Fallco Aste" al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per



accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui infra. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Professionista delegato non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno ai **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite:

- bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura IBAN IT 22 W 02008 05340 0001 0286 7669

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro il giorno 28 gennaio 2025 alle ore 23,59.

Il bonifico, con causale: "FALLIMENTO N. 44002/1986 - Agricola Tavernelle S.r.l. - lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il termine fissato per la presentazione delle cauzioni.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Per l'offerente telematico la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'offerente telematico deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

3. - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte sarà svolto il giorno **29 gennaio 2025** tramite il portale www.fallcoaste.it.

Il Professionista delegato utilizzerà il portale www.fallcoaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal delegato solo nella data e al termine dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (**tanto**, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) effettuando rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia.

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilanci in modalità asincrona: la gara avrà la durata di 24 ore a partire dal suo inizio con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Il gestore della vendita telematica "Falco Aste" comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato in sede di registrazione per la presentazione dell'offerta.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento ma comunque fino ad un massimo di dodici prolungamenti (quindi per un totale di ulteriori 120 minuti).

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

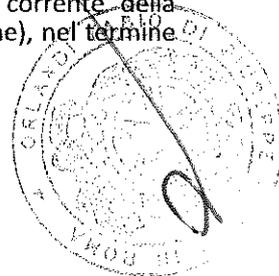
Gli interessati all'acquisto, qualora lo stato dei luoghi lo consenta, possono visionare il compendio collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form di "richiesta prenotazione visita".

Si sottolinea che stante lo stato di fatto dei lotti in vendita, ove non vi siano sufficienti condizioni di sicurezza, non si garantisce la possibilità di visionare le porzioni immobiliari al loro interno.

4 - Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto a favore dell'aggiudicatario avverrà mediante decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine



indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine soggetto a sospensione feriale) nonché le spese.

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Professionista potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del fallimento di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'emissione del decreto di trasferimento, a cura e spese della procedura (v. infra al punto successivo);
- l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del fallimento;
- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si avvertono gli offerenti che, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice "una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo".

Si precisa altresì che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita. Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

7 - Foro competente

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

6 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c.

Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c..

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Roma, lì 30 ottobre 2024



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'G. Di Stefano'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal contains the text 'COURT OF BANKRUPTCY OF ROME' and 'TRIBUNALE FALLIMENTARE DI ROMA' around the perimeter. In the center of the seal is a five-pointed star. The signature and seal are positioned over the bottom right portion of the document's text.

